Año de 1935 Miércoles 27 de Marzo Núm. 37

BOLETIN OFICIAL

DE LA

PROVINCIA DE SEGOVIA

Inmediatamente que los señores Alcaldes y Secretarios reciban este BOLETÍN, dispondrán que se fije en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del número siguiente. Los señores Secretarios cuidarán, bajo su más estricta responsabilidad, de conservar los números de este BOLETÍN, coleccionados ordenadamente para su encuadernación, que deberá verificarse al final de cada año.

SE PUBLICA LOS LUNES, MIERCOLES Y VIERNES

PRECIOS DE SUSCRIPCION

En la Capital: Trimestre, pts... 5,00
Fuera de íd., — —... 6,25
Pago adelantado. Núm. suelto, 0,25

PRECIOS DE INSERCION

Los edictos y anuncios oficiales y particulares que sean de pago satisfarán por línea 0,50

Las leyes, órdenes y anuncios que se manden publicar en los BOLETINES OFICIALES se han de remitir por todas las autoridades al Gobernador respectivo, por cuyo conducto se pasarán a los mencionados periódicos. Se exceptúa de esta regla al Excmo. Sr. Capitán General.

Los anuncios particulares y avisos de suscripciones se reciben en la Imprenta provincial (Establecimientos Provinciales de Beneficencia).

MINISTERIO DE AGRICULTURA

Ley relativa a contratos de arrendamientos de fincas rústicas

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA ESPAÑOLA,

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las CORTES han decretado y sancionado la siguiente

LEY

CAPITULO PRIMERO

Concepto y elementos de los arrendamientos

Artículo 1.º A partir de la vigencia de esta Ley, y para los contratos de Arrendamientos de fincas rústicas que en lo sucesivo se concierten, serán de obligatoria aplicación en todo el territorio nacional, salvo lo que se ordena en las disposiciones adicionales, las normas estatuídas en la misma, que no podrán ser modificadas por pacto en contrario de los contratantes.

Asimismo se regirán por sus preceptos todos los actos y contratos, cualquiera que sea su denominación, por los que voluntaria y temporalmente una parte ceda a otra el disfrute de una finca rústica o de algunos de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta, ya sea en metálico, ya en especie o en ambas cosas a la vez, y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o ganadera.

No obstante, quedarán exceptuados de esta Ley, salvo pacto en contrario, los contratos de esta naturaleza cuando se concierten entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como igualmente los celebrados entre colaterales del segundo grado.

Artículo 2.º Se considerarán rústicas, a los efectos de esta Ley, las fincas cuyo disfrute o aprovechamiento se ceda para una explotación agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en ellas enclavadas, a menos que éstas se exceptúen en el contrato.

No tendrán dicho carácter.

a) Los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones.

b) Las tierras que sean accesorias de edificios destinados a habitación o explotaciones forestales, industriales y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento. Se entenderá, a los efectos de esta Ley, que las tierras son accesorias de un edificio cuando formen con él unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de las edificaciones, presupuesta la inexistencia de éstas.

c) Las tierras, dentro o fuera de la zona y planes de ensanche de las poblaciones, cuando por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, tengan un valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.

Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca no se considerarán incluídos.

a) Los aprovechamientos forestales de la misma. Se entenderán por tales las cortas totales o parciales de monte alto y bajo y de árboles maderables, y las parciales de los que no lo sean.

b) La caza, los productos destinados a la industria y, en general, todos los que de manera directa no sean utilizables para la agricultura y la ganadería.

Estos aprovechamientos podrán ser arrendados separadamente, vendidos sus productos o explotados directamente por los propietarios, aun cuando los restantes que tengan la finca se hallen arrendados, sin que en ningún caso rija para el arriendo o venta de aquéllos la regulación de renta que se establece en el artículo 7.º de esta ley.

Artículo 3.º La capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento en concepto de arrendador se regulará por la legislación civil, común o foral a que éste se halle sometido con las variaciones que a continuación se establecen:

a) Los padres podrán dar en arrendamiento las fincas rústicas de los hijos menores sometidos a su patria protestad, sin necesidad de autorización judicial, salvo el caso de que el contrato se celebre por un plazo superior al que falte al hijo para llegar a la mayor de edad, o que se anticipe el pago de las rentas de tres o más años.

b) Los tutores para dar fincas rústicas en arrendamiento necesitarán autorización del consejo de familia.

c) Las mujeres casadas no precisarán del consentimiento de sus maridos para dar en arrendamiento las fincas rústicas que tengan el carácter de bienes parafernales, cuya administración no hayan entregado al marido.

d) Los menores emancipados podrán arrendar por sí las fincas rústicas, cuando el plazo no exceda del mínimo que esta ley establece y no perciban anticipadamente rentas superiores a tres anualidades.

En todo caso, el arrendador deberá hallarse en la posesión jurídica de la finca a título de propietario, usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla con capacidad (salvo lo dispuesto anteriormente), para realizar actos de enajenación, y sin que los actos que realice puedan tener más trascendencia que los de su propio derecho.

Podrán ser arrendatarios todos los que tengan capacidad para contratar.

Artículo 4.º Quedan prohibidos los subarriendos de fincas rústicas. El arrendatario podrá, no obstante, ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos, cuando la finca sea susceptible de varios aprovechamientos.

En todo caso, lo percibido por la cesión de los arrendamientos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no puede exceder del total de la renta de la finca.

No se estimarán arrendamientos ni subarriendos aquellos contratos cuya vigencia sea menor de un año y vayan encaminados a semillar y mejorar barbechos, o sea utilizarlos con plantas complementarias para una buena rotación de cultivos, ni tampoco la cesión a título oneroso de los aprovechamientos de productos espontáneos de la finca, cuando ésta sea susceptible de varios aprovechamientos.

La misma facultad de ceder los referidos aprovechamientos corresponderá al propietario que cultive directamente la finca o que haya arrendado solamente el principal aprovechamiento de ella, sin que en ambos casos tales cesiones o contratos tengan la consideración de arriendo a los efectos de esta Ley.

Será causa de desahucio del arrendatario el subarriendo otorgado por el mismo, contrariando las prescripciones contenidas en el presente artículo, sin perjuicio de la nulidad del subarriendo.

Artículo 5.º Todo contrato de arrendamiento de fincas rústicas, cualquiera que sea su cuantía, deberá extenderse por escrito y contener los siguientes requisitos:

Primero. Lugar y fecha del otorgamiento.

Segundo. Nombre, apellidos y demás circunstancias personales de los otorgantes y expresión del carácter con que intervienen.

Tercero. Situación, extensión y descripción de la finca arrendada, con mención expresa de las edificaciones y construcciones objeto del arriendo, si en la finca existieren.

Cuarto. Titulo del arrendador.

Quinto. Plazo por el que se concierta el arrendamiento.

Sexto. Precio o renta anual e indicación de la fecha, forma y lugar del pago

Séptimo. Porción de la finca o determinación del aprovechamiento que es objeto de arrendamiento, cuando éste no se refiera a la totalidad de aquélla o a la totalidad de éstos.

Octavo. Explotación o cultivo a que ha de destinarse la finca. A petición de alguno de los contratantes, se deberán consignar las normas precisas de cómo han de practicarse los cultivos.

Noveno. Persona, con domicilio en la cabeza del partido judicial en que radique la finca, que los contratantes designen para oír notificaciones y requerimientos.

Décimo. Firmas de los contratantes o de personas a su ruego si no supieran o no pudieran firmar, y de dos testigos idóneos.

Undecimo. La riqueza imponible catastrada, o en su caso el líquido imponible asignado a la finca arrendada, cuando, a juicio de los contratantes, sea posible precisarlo. De igual modo hará una referencia al número y polígono de la parcela catastral arrendada, cuando sea posible precisarlos.

Las partes podrán agregar los pactos que crean convenientes, siempre que no se opongan a lo establecido en la presente ley.

Artículo 6.º Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, cuya renta exceda de 5.000 pesetas anuales, se formalizarán en escritura pública; cuando la renta fuere menor, el otorgamiento de escritura pública será voluntario.

Tales escrituras se ajustarán a modelos oficiales que podrán ser impresos.

Si la renta anual del arrendamiento no excediese de 5.000 pesetas, podrán extenderse los mencionados contratos en documento privado. Estos documentos deberán ser ratificados por los contratantes ante Notario o ante el Juez municipal del lugar donde radique la finca o tenga su residencia el arrendatario.

Los documentos privados se extenderán por documento triplicado, en ejemplares impresos.

Tanto las escrituras públicas como los documentos privados, contendrán los requisitos que se enumeran en el artículo anterior, y además, los referentes a la capacidad de los contratantes.

Deberán ser inscritos en el libro registro de arrendamientos que se crea por la presente ley, sin cuya inscripción no podrán los contratantes utilizar los derechos y ejercitar las acciones, que respectivamente, se les reconoce en esta ley.

Para facilitar y obtener la inscripción de los arrendamientos, los funcionarios que intervengan en su autorización o ratificación, quedarán obligados a enviar una copia de la escritura o un ejemplar del documento privado al Registro de la propiedad correspondiente.

Los Notarios, Jueces municipales y Registradores de la Propiedad, cobrarán el 50 por 100 de los derechos de su Arancel respectivo, sin que la totalidad de los mismos pueda exceder del 5 por 100 de la renta anual.

Los contratos de arrendamiento estarán exentos del pago del impuesto de derechos reales. Aquellos cuya renta anual no exceda de 1.500 pesetas, se extenderán en papel timbrado de la última clase o serán reintegrados con pólizas de esta clase. Si la cuantía fuese superior, llevarán el timbre correspondiente al 50 por 100 de su renta anual.

CAPITULO II

Del precio o renta.

Artículo 7.º La fijación de la renta anual en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas quedará al arbitrio de las partes contratantes, no obstante lo cual, cualquiera de ellas, y una vez transcurrido un año de la vigencia del contrato, podrá acudir al Juez o Tribunal competente en demanda de que se revise la renta pactada y se fije la que en lo sucesivo ha de ser satisfecha.

La revisión se verificará por los trámites establecidos en el capítulo noveno de esta ley, y mientras dure la tramitación, el arrendatario vendra obligado a consignar las rentas que vayan venciendo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 54.

Comparecidas las partes ante el Juez o Tribunal competente, si este no lograre la avenencia de las mismas, dictará resolución, fijando la renta anual que corresponda a la finca o fincas de que se trate, teniendo en cuenta la producción normal de los predios, el precio medio de sus productos en el mercado, los gastos de cultivo y explotación, el líquido o riqueza imponible y los usos y costumbres locales en relación a la cuantía de las rentas en fincas de análogas condiciones.

Las rentas así fijadas, serán las que se satisfagan y perciban en los vencimientos posteriores a la presentación de la solicitud revisionista, sin que en ningún caso tenga el fallo efecto retroactivo.

Quedan exceptuados de la revisión señalada en este artículo, aquellos contratos de arrendamiento o aparcería que, previamente y en el momento de su formalización, fueron sometidos por ambas parte al conocimiento y aprobación del Juez o Tribunal competente, el cual, con el asesoramiento técnico del Servicio Agronómico o Forestal, dictaminará si la renta es o no abusiva, considerándose nulo el contrato en el primer caso y ratificado en el segundo.

Si el contrato hubiera sido sometido al dictamen del Juez o Tribunal competente y, por tanto, no fuera revisable durante el plazo contractual, quedará a las partes el derecho de solicitar de dicho Juez o Tribunal, a los tres años de su vigencia y con seis meses de anticipación, la rescisión del mismo, siempre que la parte que lo solicitare pruebe, ante aquél, que circunstancias imprevisibles han sido causa de un quebranto o pérdida durante su vigencia de más del 25 por 100 de la renta.

Dictada resolución firme, no podrá solicitarse nueva revisión por ninguna de las partes hasta que haya transcurrido el plazo contractual del arrendamiento.

No ostante lo establecido en el párrafo precedente, el adquirente de una finca, en virtud de procedimiento judicial, tendrá derecho a pedir la revisión de la renta, dentro del año siguiente a la fecha de la adquisición.

Obtenida una prórroga, por la sola voluntad del arrendatario, durante el transcurso de la misma, aquél no tendrá derecho a pedir revisión de la renta, salvo lo dispuesto en el artículo 8.º de esta Ley.

Artículo 8.º La renta anual concertada deberá ser reducida y aun condonada totalmente a petición del arrendatario, cuando en casos fortuitos extraordinarios, no asegurables, tales como langosta, guerra, inundación insólita, terremoto y otros semejantes, se pierda total o parcialmente la cosecha del año.

La reducción parcial será proporcional a la disminución que por tales causas hubiere sufrido la producción normal de la finca.

Podrá asimismo ser reducida hasta el límite del 50 por 100 cuando por casos fortuitos ordinarios, no asegurables, de sequía o helada, se produzca la pérdida total de todas las cosechas del año.

El derecho establecido en los apartados anteriores existirá, aunque los frutos perdidos se encontrasen separados de su raíz o tallo, siempre que no hayan salido de la finca arrendada ni hayan transcurrido quince días desde que fueron recolectados.

La pérdida o disminución de la cosecha por casos fortuítos asegurables no dará derecho a la condonación ni a la reducción de la renta; pero tanto el arrendatario como el propietario podrán, recíprocamente, compelerse para asegurar las cosechas contra dichos riesgos, debiendo el arrendador, en tal caso, satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta y el arrendatario el resto, sin que el pago de las primas pueda afectar para nada a los plazos y condiciones de percepción de la renta.

Para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o condonación que se le concede en el presente artículo, será necesario que haya notificado en forma auténtica al arrendador el suceso fortuito dentro de los ocho días siguientes al en que haya acaecido.

A la resolución, en su caso, ha de preceder el informe de la Sección Agronómica provincial.

CAPITULO III

De la duración de los arriendos.

Artículo 9.º La duración mínima de los arrendamientos en las explotaciones que se lleven por ciclos de cultivo inferiores a cuatro hojas será la de dos rotaciones completas, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cuatro años.

Cuando la rotación de cultivos sea de cuatro o más años, la duración mínima del arrendamiento será la de un ciclo o rotación.

En el caso de que el aprovechamiento principal de una finca tenga carácter pecuario, el mínimo será de tres años.

Se exceptúan de estos mínimos los arrendamientos de rastrojera, pastos, montaneras, platanares, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas, cuya duración será la que libremente fijen los contratantes.

Los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan solo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido concertados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola.

Los padres o tutores no podrán arrendar las fincas a sus hijos o pupilos menores de edad, por plazo que exceda del que les falte para llegar a la mayoría, salvo que para ellos estuvieren autorizados los primeros por la autoridad judicial y los segundos por el consejo de familia.

Cuando este plazo fuere inferior a cuatro años, podrán los padres o tutores arrendar las fincas de los menores por el tiempo que les faltare para alcanzar su mayor edad.

Este derecho corresponderá también a los usufructuarios temporales cuando fuere menor de cuatro años el plazo de duración del usufructo.

No obstante lo dispuesto en este artículo, los propietarios o arrendatarios de fincas o parcelas podrán ceder su disfrute por tiempo menor de un año, o sea los llamados contratos circunstanciales, para un aprovechamiento secundario o una siembra o cultivo parcial determinado de los denominados de temporada, aunque en ellos medie precio o renta, y sin que tales contratos tengan la consideración de arriendo a los efectos de esta ley.

Los beneficiarios de esos cultivos dejarán en todo caso libre la tierra, y a disposición del cultivador directo, con el tiempo necesario para que éste haga las labores preparatorias del cultivo subsiguiente, según uso y costumbre de buen labrador.

Si el arrendamiento se refiere a una explotación agrícola de diversos cultivos complementarios, su plazo mínimo de duración legal será el de cuatro años, considerándose inseparables las tierras de diferentes cultivos entre sí, y éstas de la casa de labor.

Artículo 10. El arrendatario podrá prorrogar la duración del contrato por uno o varios períodos iguales a los de las rotaciones de cultivo de la finca arrendada.

Para ejercitar este derecho deberá el arrendatario previamente notificarlo por escrito al arrendador con doce meses de anticipación, por lo menos, a la fecha del primero y sucesivos vencimientos.

La notificación se hará personalmente al arrendador o a su administrador o apoderado, si tuviese su domicilio o residencia en el partido judicial en que la finca, o su mayor parte, radique, y si no lo tuviere, a la persona previamente designada a tal efecto en el contrato, y en defecto de todos, el arrendatario hará constar su voluntad de prorrogar el contrato por acta notarial.

Si el arrendador no estuviese conforme con la petición de prórroga que le habrá sido comunicada por el arrendatario con un año de antelación, el asunto será elevado al Juez o Tribunal competente, ante el cual el arrendador podrá oponerse a la prórroga por cualesquiera de las causas que dan lugar al desahucio.

Los contratos de arriendos de rastrojeras, pastos, praderas naturales, montaneras, platanares, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas, sólo podrán prorrogarse por el mutuo acuerdo de los contratantes.

En todos los casos de prórroga de los contratos de arrendamientos podrán las partes compelerse recíprocamente a la formalización de un nuevo documento que contenga los requisitos expresados en el artículo 5.º de esta Ley.

Artículo 11. Quedará sin efecto el derecho de prórroga establecido en el artículo anterior cuando el propietario de la finca, por sí o por su cónyuge, descendientes, ascendientes y hermanos, se proponga cultivarla o explotarla directamente, en cuyo caso vendrá obligado a realizarlo por un periodo de tiempo no inferior a los mínimos establecidos en el artículo 9.º de esta Ley. Si durante este plazo arrendase nuevamente la finca o la dejase improductiva, el arrendatario tendrá derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca, con la indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Dicha acción deberá ser ejercitada en el plazo de seis meses, contados desde el día en que haya tenido conocimiento de los hechos que la motivan.

Si el propietario, antes de transcurrir el plazo forzoso de cultivo, enajenase la finca y el adquirente la arrendare o la dejare improductiva antes de finalizar dicho plazo, el arrendatario desposeído tendrá acción contra el adquirente para recuperar la posesión arrendaticia, y contra éste y el vendedor, solidariamente, para la indemnización de daños y perjuicios a que se refiere el párrafo primero de este artículo.

Si la transmisión de la finca, en la que cesó el arrendamiento por la explotación directa por el propietario, fuera motivada por causa de muerte o por ejecución en procedimiento civil o administrativo y lós adquirentes no desearen seguir en el cultivo directo, el arrendatario antiguo tendrá derecho únicamente a reclamar la posesión arrendaticia pero no indemnización de perjuicios, a no ser que probare que la ejecución o embargo fueron consecuencia de un negocio simulado.

También quedará sin efecto el derecho de prórroga cuando se proyecte edificar o instalar una industria en la finca objeto del arrendamiento en cuanto a la parte de ella que para la edificación, sus accesorios o para la instalación de la industria y los suyos sean precisos; pero si no da comienzo en el plazo de un año las obras proyectadas, o las simula o interrumpe maliciosamente, el arrendatario desposeído podrá ejercitar la acción anteriormente mencionada.

Cuando el propietario se proponga cultivar o explotar directamente la finca o edificar en ella, o instalar una industria, lo notificará por escrito al arrendatario o persona designada en el contrato para oír notificaciones con un año de anticipación a la fecha del vencimiento del contrato o de la prórroga del mismo, en su caso.

La notificación se hará en cualquiera de las formas admitidas en el artículo anterior.

Tampoco tendrá lugar el derecho de prórroga si el arrendatario se negare a transformar el contrato de arrendamiento en otro de aparcería, ajustado a las prescripciones de la presente Ley, siempre que a tal efecto haya sido requerido por el arrendador con un año de antelación a la fecha del vencimiento del plazo contractual o de alguna de sus prórrogas.

CAPITULO IV

Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Artículo 12. El arrendador está obligado:

Primero. A entregar al arrendatario la finca objeto del contrato en la fecha que en el mismo se señale a tal efecto. Se presume hecha la entrega por la inscripción del contrato de arriendo.

Segundo. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrenda-

miento durante todo el tiempo del contrato.

Tercero. A abonar la mitad de los gastos que ocasione la formalización del contrato.

Cuarto. A hacer en la finca, durante el arrendamiento, todas las obras y reparaciones necesarias, con el fin de conservarla en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fué destinada.

Quinto. A satisfacer los gravámenes, contribuciones e impuestos de toda clase que recaigan sobre la propiedad de la finca arrendada.

Sexto. A pagar la parte de cuota o prima anual de seguros que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.º, le corresponda, en el caso de que por mutuo acuerdo o por exigencia de una de las partes se hayan asegurado las cosechas.

Artículo 13. El arrendatario está obligado:

Primero. A pagar el precio del arriendo en los términos convenidos.

Si nada se hubiese pactado sobre el lugar y el tiempo del pago, se verificará éste en el domicilio del arrendador o de su administrador o apoderado, o de la persona designada al efecto en el contrato, siempre que lo tengan dentro del término municipal en que radique la finca, y no teniéndolo, ante el Juez municipal, que admitirá la consignación, ateniéndose en todos los casos, en cuanto a la época del pago, a la costumbre del lugar.

Segundo. A usar de la finca, destinándola al cultivo o explotación para que ha sido arrendada, y a obtener de ella los rendimientos de que sea susceptible, de acuerdo con lo prevenido en el contrato.

Tercero. A abonar la mitad de los gastos de formalización del contrato.

Cuarto. A poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la finca arrendada, así como también la necesidad de todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca.

Cuando un tercero causare una perturbacion de mero hecho en el uso de la finca arrendada, el arrendatario tendrá acción directa contra el usurpador.

Quinto. A tolerar las obras y reparaciones expresadas en el número anterior, así como las mejoras obligatorias y útiles a que se refieren los artículos 21 y 22.

Sexto. A devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, con sus accesiones, salvo lo que se hubiere menoscabado por causa inevitable. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de ser arrendada se presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

El arrendatario será responsable del deterioro que tuviere la finca arrendada, cuando el arrendador pruebe haberse ocasionado por culpa o negligencia de aquél.

A toda clase de operaciones de corta o poda que trate de realizar el arrendatario en árboles y cultivos, podrá oponerse el propietario, siempre que las estime dañosas a los fines forestales o agrícolas a que se destine la finca. Las discordias las dirimirá el Juez o el Tribunal competente, previo informe, si lo estima oportuno, de la Sección Agronómica o forestal correspondiente.

Séptimo. A pagar la parte de cuota o prima anual de seguro que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.º, le corresponda.

Octavo. A satisfacer las cuotas contributivas que graven el beneficio del cultivo de las fincas.

Noveno. A facilitar la realización de los actos necesarios para el disfrute de los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza u otros análogos, cuando estos aprovechamientos no formasen parte del contrato de arrendamiento que el arrendatario tiene perfeccionado.

Artículo 14. El arrendatario saliente debe permitir al entrante o al propietario, en su caso, los actos necesarios para la realización de las labores preparatorias del año siguiente, y, recíprocamente, el entrante o el propietario, cuando recabe la finca para cultivarla directamente, tiene obligación de permitir al arrendatario saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo ello con arreglo a la costumbre del lugar.

Artículo 15. El Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier entidad de carácter público u oficial, tendrán como arrendadores, como dueños o como arrendatarios, todos los derechos y obligaciones que establece la presente Ley, con excepción de la prórrroga obligatoria establecida en el artículo 10, para el arrendador, que no afectará a dichas entidades.

Artículo 16. En todo caso de transmisión a titulo oneroso de una finca rústica arrendada, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión, mediante los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código civil. Si la enajenación no se hubiere verificado por precio en metálico, el retrayente satisfará el valor de la finca o participación objeto del retracto, además de los citados reembolsos.

En todos los casos de enajenación de una finca arrendada, el vendedor tendrá la obligación de notificar al comprador el arrendamiento a que está sujeto, entregándole el contrato o una copia autorizada del mismo y exigiendo un recibo de esta notificación y entrega.

El comprador, por su parte, tendrá obligación de notificar al arrendatario la compra de la finca o fincas arrendadas para que éste pueda ejercitar el derecho de retracto que autoriza el párrafo anterior, lo cual podrá efectuar dentro del plazo de un mes, a contar de la fecha de la notificación del comprador.

Si el vendedor de la finca no diera cuenta del arrendamiento al comprador o éste, por cualquier causa, incluso por ignorar el arrendamiento, no notificare la compra al arrendatario, este último conservará el derecho al retracto durante un mes, a partir de la fecha de la inscripción de la escritura de compra en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, a la fecha en que el retrayente, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

El retracto regulado por este artículo será preferente a los demás retractos establecidos en el Código civil y en las legislaciones forales, con excepción del de comuneros, en el caso de que el condómino lleve en la copropiedad más de tres años y del de colindantes en todo caso. El retracto gentilicio, donde rija por precepto foral, será preferente el regulado por este artículo.

Cuando se trate de la venta de la totalidad de una finca cedida en parcelas a varios arrendatarios, el derecho de retracto deberá ejercitarse conjuntamente por todos ellos, sin perjuicio de que cada uno adquiera la propiedad de la parcela arrendada. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos, cedidos a diferentes arrendatarios, el retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

Los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 300 hectáreas en secano o 30 en regadío en el territorio nacional, no podrán ejercitar el derecho de retracto.

Artículo 17. Cuando por haber usado del derecho que le concede el artículo 16 de esta ley, el arrendatario adquiera la propiedad de la finca arrendada, no podrá enajenarla ni arrendarla hasta que transcurran seis años desde la fecha de la adquisición de la finca.

Artículo 18. Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los hederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante.

El arrendador no estará obligado a dividir el arrendamiento aunque sean varios los herederos del arrendatario.

CAPITULO V

De las reparaciones y mejoras

Artículo 19. Las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó, serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a la elevación de renta, cualquiera que sea su coste.

Si el arrendador no las realizare, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca.

Artículo 20. Las mejoras que se realicen en las fincas objeto del arriendo pueden ser obligatorias y voiuntarias, y éstas, a su vez, útiles y de adorno o comodidad.

Son obligatorias las impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales.

Utiles, las que, sin estar incluídas en el grupo anterior, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor.

Y de adorno o comodidad las que simplemente contribuyan al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfruta.

En caso de duda sobre la naturaleza de la mejora se estará a lo convenido por las partes, y, en su defecto, a lo que decida el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico o forestal.

Cuando se trate de obras y reparaciones de edificios, será respetado el pacto, a pesar de lo dispuesto en el artículo anterior, que hayan consignado las partes en el contrato.

Artículo 21. Las mejoras obligatorias serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a elevación de la renta si no produce aumento en los rendimientos de la finca. Si lo produjesen el aumento de aquélla será proporcional al de éstos.

Si no mediara acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico forestal, determinará el aumento que la renta debe experimentar.

Artículo 22. Las mejoras útiles podrán realizarse por iniciativa del arrendador o del arrendatario o por convenio entre los mismos; pero nunca se llevarán a cabo sin la autorizacion previa de ambas partes, o, en su caso, sin que hubiere recaido la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente.

Cuando la finca en que traten de efectuarse las mejoras se halle sujeta a usfructo, no podrán realizarse sin la conformidad expresa del nudo propietario; procediéndose, en caso de discordia, como ordena el párrafo anterior. Cuando la mejora útil se deba a iniciativa del arrendador y se realice a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tendrá derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación proporcional de la renta. Si esta mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. También podrá el arrendatario pedir esta rescisión si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agricola en que deba cesar el arriendo.

Cuando se trate de realizar mejoras útiles por iniciativa del arrendatario, tendrá derecho a ejecutarlas, por cuenta y con intervención de aquél, el propietario de la finca.

Si la mejora útil se realizara por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada; pero al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra se le indemnizará por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiere invertido en la realización de la mejora, con deducción de la merma del valor que hubiere experimentado la cosa en que consista aquella por el transcurso del tiempo. Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento e intervención del propietario para fiscalizar los gastos. La cantidad exigible al propietario al terminar el arrendamiento por las mejoras útiles realizadas por iniciativa y a costa del arrendatario, no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.

Si, como consecuencia de las mejoras útiles realizadas en la finca por el arrendatario, se elevare la contrbución territorial sin que la renta haya experimentado aumento, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista.

En ningún caso ni el arrendador ni el arrendatario podrán compelerse recíprocamente a realizar mejoras útiles, rigiéndose las que se lleven a efecto por iniciativa y a expensas de cada cual, por lo dispuesto anteriormente, y las que realicen de común acuerdo, por lo que pacten entre ellos sobre gastos, indemnizaciones y aumento de renta. Todas las cuestiones que surjan entre el arrendador y el arrendatario con ocasión de las mejoras útiles, serán resueltas por el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico o forestal.

Artículo 23. Las mejoras de adorno o comodidad serán de cuenta de quien las ejecute, sin derecho a indemnización alguna; cuando estas mejoras disminuyan el rendimiento o valor de la finca, ninguna de las par-

tes podrá realizarlas sin el consentimiento de la otra.

El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá retirar al finalizar el arrendamiento, las que él haya costeado, siempre que al hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba antes de realizar la mejora, y tendrá la obligación de retirarlas si asi lo solicita el nuevo cultivador de la finca.

El arrendador no estará obligado a indemnizar las mejoras que ya se hubieran tenido en cuenta al otorgar el contrato o hubieran sido objeto de compensación, incluso por reducción de la renta.

CAPITULO VI

De la extinción de los arrendamientos

Artículo 24. El arrendamiento se extingue:

Primero. Por la terminación del plazo por el que se constituyó o el de las prórrogas, en su caso.

Segundo. Por adquirir el arrendatario la finca arrendada.

Tercero. Por la resolución del derecho del arrendador.

Cuarto. Por la rescisión del contrato.

Quinto. Por el desahucio del arrendatario.

Sexto. Por la pérdida de la finca arrendada.

Artículo 25. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que consten explicitamente en el contrato, producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola en curso, indemnizándole las labores preparatorias realizadas para el siguiente, y abonándosele las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capitulo V de esta Ley.

Cuando se resuelva el derecho del arrendador en virtud de sentencia firme, o por causas que no consten en el contrato, se resolverá el arrendamiento; pudiendo éste continuar, subrogándose el nuevo dueño en el lugar del arrendador anterior si asi lo prefiriese; pero el arrendatario de buena fe, además de los derechos establecidos en el párrafo anterior, que les serán abonados por el adquirente que venció en la posesión, tendrá el de exigir al arrendador que hubiere contratado de mala fe, el pago de los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado.

Artículo 26. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28, el incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, asi como la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato, darán lugar a que se pueda pedir por quien las haya cumplido la rescisión del contrato, con indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando aquél subsistente.

Los Tribunales, según la gravedad de la infracción, podrán decretar la rescisión del contrato o conceder un plazo al infractor para que cumpla la obligación sin perjuicio de decretar la rescisión si no la cumpliere.

Se considerarán siempre como graves las infracciones a los pactos esenciales del contrato, entendiéndose tales las que se refieran al destino que deba darse a la finca y a los daños y perjuicios que se ocasionaren a la misma o a los aprovechamientos secundarios.

Artículo 27. La transmisión o enajenación por cualquier título de una finca rústica no será causa de rescisión del arriendo de la misma que se haya anteriormente inscrito en el libro especial del Registro de la Propiedad, ni de alteración de los derechos del arrendatario, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendador dimanantes del arrendamiento.

Se exceptúa el caso de que el comprador adquiera la finca para cultivarla o explotarla directamente por sí, por su cónyuge, por sus ascendientes, por sus descendientes o por sus hermanos, por el plazo mínimo que establece el artículo 9.º No podrá usar de este derecho el adquirente que posea al tiempo de la adquisición tierras que excedan de diez hectáreas en regadío, cincuenta de viñas u olivos o trescientas de cualquier otro cultivo. Cuando el adquirente posea tierras de diversos cultivos, se aplicará el coeficiente correspondiente. Las tierras en que predominen carácter forestal o de aprovechamiento pecuario, no se computarán en los límites anteriores ni regirán para ellas las restricciones del derecho de rescisión por compraventa que anteriormente se expresa.

Cuando el comprador use del derecho a que se refiere el párrafo precedente, se entenderá rescindido el contrato de arrendamiento; pero no se podrá lanzar al arrendatario sin que, análogamente a lo establecido en el artículo 25, recoja éste los frutos del año agrícola en curso. El comprador deberá indemnizarle, además, de los abonos empleados y las labores realizadas con aplicación al año agrícola siguiente, si hubiese lugar a ello, y en concepto de precio de afección, con el importe de la renta de un año, además de las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V de esta ley. El pago de la renta de un año en concepto de afección, no tendrá lugar si la rescisión se lleva a efecto después de extinguido el plazo contractual del arrendamiento.

Si antes de transcurir el plazo previsto en el párrafo segundo de este artículo, el nuevo propietario dejase la finca improductiva o la arrendase a persona distinta del primitivo arrendatario, éste tendrá derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca, con la indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Esto no obstante, siempre que el propietario de la finca arrendada fuese persona distinta a la del primitivo arrendador, podrá obligar al arrendatario a la formalización de un nuevo contrato en iguales condiciones que el anterior.

Cuando por efecto de enajenación parcial, de división material o por cualquier otra causa el dominio de una finca arrendada se divida entre dos o más personas, y alguna de éstas, llegado el momento legal, recabe para sí el cultivo o explotación directa de la porción de la finca que le corresponda, podrá el arrendatario optar por rescindir el arriendo en cuanto a todas las porciones de la finca, o por continuar con el resto de la misma, disminuyéndose, en este caso, la renta en la proporción correspondiente.

Artículo 28. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes.

Primera. por haber expirado el término convencional o el de la prórroga o prórrogas, en su caso, siempre que el arrendador se proponga cultivarla o explotarla directamente o edificar en ella conforme a las condiciones señaladas en el artículo 11 de esta ley, y lo haya puesto en conocimiento del arrendatario dentro del plazo que en el mismo se establece, salvo lo dispuesto en el párrafo penúltimo del artículo 10.

Segunda. Por resolución del derecho del arrendador, conforme a lo establecido en dicho artículo 25.

Tercera. Por falta de pago de la renta.

Cuarta. Por ceder el arrendatario en subarriendo, en aparcería o en cualquier otra forma la explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos por el artículo 4.º de esta Ley.

Quinta. Por daño causado en la finca arrendada o en las cosechas, debido a dolo o culpa del arrendatario.

Sexta. Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado.

Séptima. Por abandono total o parcial del cultivo, y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca en que esté enclavada la finca.

Octava. Por incumplimiento, por parte del arrendatario, de las leyes sociales que regulan las condiciones del trabajo agrícola.

Novena. Por haber adquirido la finca para cultivarla directamente el nuevo propietario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

En los contratos de arrendamiento colectivo y en los de aparcería, darán lugar al desahucio, además de las causas enumeradas, las que se especifican en los artículos 40 y 47, respectivamente.

Artículo 29. El desahucio, fundado en las causas primera, segunda, tercera, cuarta y novena del artículo anterior, se sustanciará y decidirá ante la jurisdicción ordinaria por las normas establecidas en la ley de Enjuiciamento civil, y el que se funde en las causas restantes, ante el Juez o Tribunal competente, conforme a lo establecido en el capítulo IX de esta Ley.

Cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el arrendatario podrá evitarlo dentro de los ocho dias siguientes al de su citación a juicio, consignando, juntamente con la renta en descubierto, los intereses de demora y el importe de las costas causadas hasta el momento de la consignación, incluso las de ésta.

Artículo 30. Cuando el propietario pierda parte del dominio de la finca por expropiación, el arrendatario podrá optar entre continuar el arriendo con la reducción proporcional de la renta o pedir la rescisión del contrato.

Si la expropiación fuere de la totalidad de la finca, del precio, se abonarán al arrendatario las mejoras a que tenga derecho y el valor de las cosechas pendientes que se pierdan con la expropiación, que deberán haber sido tenidas en cuenta para la tasación. Lo mismo se hará cuando la expropiación sea parcial, respecto de las mejoras y cosechas de la parte expropiada.

El arrendatario percibirá un tercio del precio de afección abonado al propietario, siempre que al efectuarse la expropiación llevase por sí o por sus causantes diez años de posesión arrendaticia de la finca.

Artículo 31. Si la finca dada en arrendamiento se perdiera totalmente por causa de fuerza mayor, el contrato quedará extinguido, sin derecho a indemnización por ninguna de las partes.

Si la pérdida obedeciese a culpa o negligencia del arrendatario o del arrendador, éstos tendrán derecho a exigirse recíprocamente la oportuna indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños o pérdidas cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a su reparación, y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo, con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

CAPITULO VII

De los arrendamientos colectivos

Artículo 32. Se entenderá por arrendamientos colectivos, para los efectos previstos en el presente capítulo, los otorgados a favor de los Sindicatos agrícolas, las Asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con el fin de constituir explotaciones agrícolas o pecuarias en común y aplicar los beneficios que se obtengan conforme a los pactos que los socios establezcan.

Estos contratos deberán ser aprobados por los servicios Agronómico o Forestal, los cuales inspeccionarán asimismo durante su vigencia las labores que efectúen las Asociaciones arrendatarias, a los fines técnicoagronómicos.

Artículo 33. Serán considerados como Sindicatos, Asociaciones de obreros del campo, de arrendatarios o de pequeños propietarios, los que se hallen inscritos como tales en el Registro especial que con este fin se llevará en el Instituto de Reforma Agraria.

La inscripción en dicho Registro se verificará a solicitud de los Sindicatos o de las Asociaciones interesadas, a la que se acompañará:

Primero. Certificación del acta de constitución, indicando el nombre de los asociados que hayan concurrido a ella.

Segundo. Certificación del Secretario del Ayuntamiento correspondiente en que conste que los asociados figuran inscritos en alguno de los grupos del censo campesino, a que se refiere ls base 11 de la ley de Reforma Agraria, o en el Sindicato o Asociación.

Tercero. Dos ejemplares de los Estatutos, debidamente aprobados por el Instituto de Reforma Agraria.

Artículo 34. Las asociaciones y Sindicatos de la misma localidad podrán federarse para la explotación en arriendo colectivo de predios enclavados en todo o en su mayor parte dentro de su término municipal.

Podrán asimismo hacerlo con las de las localidades limítrofes para la explotación en dicho régimen de las fincas que radiquen en cualquiera de sus términos municipales o en más de uno de ellos.

Los pactos relativos a la constitución de una y otra clase de Federaciones serán objeto de previa aprobación por el Instituto de Reforma Agraria, y será necesaria la inscripción en el Registro especial a que se refiere el artículo anterior para que dichas Federaciones se entiendan válidamente constituidas.

Artículo 35. Ninguna Asociación o Sindicato podrá obtener tierras en arrendamiento colectivo que no radiquen en todo o en su mayor parte en el propio término municipal, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

En defecto de Federación con las Asociaciones de los términos limítrofes, el Instituto de Reforma Agraria podrá disponer, previa instancia de las Asociaciones de los pueblos que carezcan de suficiente término municipal, que les sean dadas en arriendo colectivo las tierras de los términos municipales colindantes que no se hallen explotadas en la misma forma por las Asociaciones o Sindicatoa en ellas radicantes.

Artículo 36. Las Asociaciones expresadas en el artículo 32 tendrán derecho preferente para arrendar en régimen de arrendamiento colectivo las siguientes fincas:

a) Las pertenecientes al Patrimonio rústico municipal, hállense o no arrendadas, siempre que no estén sometidas a un régimen de aprovechamiento comunal; y

b) Las pertenecientes a la Hacienda pública en virtud de adjudicaciones por débitos a la misma y las adjudicadas al Estado como heredero ab intestato.

Sobre todas las demás fincas no se dará preferencia alguna a favor de los arrendamientos colectivos.

Artículo 37. Cuando se trate de fincas pertenecientes al Patrimonio rústico municipal, a la Hacienda pública o al Estado, que se hallen arrendadas, las Asociaciones que pretendan ejercitar su derecho de preferencia dirigirán solicitud, en el lapso que medie entre los seis y tres meses anteriores al vencimiento del contrato de arriendo que se halle vigente a la sazón, a la respectiva Alcaldía o Delegación de Hacienda, manifestando su propósito de subrogarse en los dederechos del arrendatario individual cuando finalice la duración del contrato de éste. Justificada la personalidad de la Asociación solicitante, el Ayuntamiento o la Delegación de Hacienda acordará ceder la posesión de la finca de que se trata a aquélla dentro de los cinco días siguientes a la terminación del plazo del arriendo individual y otorgar a su favor el correspondiente contrato en condiciones idénticas a las del que hubiere vencido.

Si las entidades referidas no proveyesen a la solicitud deducida dentro de los treinta días siguientes a su presentación, se entenderá que acceden a ella, y las condiciones del contrato y cuantía de la renta serán fijadas por el Juez o Tribunal competente.

Artículo 38. Cuando se trate de fincas del Patrimonio rústico municipal o del Estado o la Hacienda pública que se hallen sin arrendar, la Asociación que pretenda establecer un arrendamiento colectivo sobre las mismas dirigirá solicitud a la Alcaldía o a la Delegación de Hacienda manifestando su propósito y proponiendo las condiciones del contrato.

El Ayuntamiento o la Delegación de Hacienda, previo informe de la Sección Agronómica provincial, si lo estima necesario, aceptará la propuesta o la modificará en el sentido que lo estime conveniente, y si no llegare a un convenio, la Asociación podrá recurrir al Juez o Tribunal competente, quien fijará las bases a que el contrato de arriendo colectivo haya de ajustarse.

No proveyendo las dichas entidades a la solicitud formulada, dentro de los treinta días siguientes a su presentación, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior.

Artículo 39. En las labores de los predios explotados colectivamente por los miembros de las Asociaciones mencionadas en el artículo 32, se declara prohibido el empleo de trabajadores asalariados, debiendo realizarse todas ellas por asociados de la explotación.

Esto no obstante, tales Asociaciones podrán recurrir excepcionalmente al trabajo asalariado por necesidades perentorias de la explotación, así como también en caso necesario, podrán organizar intercambio de servicios entre los miembros de las diversas Asociaciones establecidas en el mismo término municipal.

Igualmente se declara prohibida en los arrendamientos colectivos la parcelación o división de la finca arrendada y su distribución, cuando fuesen varias, entre los asociados para realizar individualmente su aprovechamiento.

La infracción de las prohibiciones establecidas en este artículo darán lugar a la rescisión del arriendo y a la incapacidad de las Asociaciones y Federaciones que las hayan cometido para disfrutar de los beneficios que en esta Ley se les otorgan.

Art. 40. Para asegurar el derecho de los dueños de los predios a recibir con la debida puntualidad y exactitud el pago de la renta anual correspondiente, así como las indemnizaciones que procedan por los perjuicios que puedan ocasionarse en las construcciones y plantaciones existentes en las fincas arrendadas, las Asociaciones vendrán obligadas a constituir, en calidad de fondo especial de garantía, la cantidad que se convenga, o a falta de convenio, la que determine el Juez o Tribunal competente, teniendo en cuenta la cuantía de la renta y el valor de las construcciones y plantaciones.

Este fondo se constituirá consignando la Asociación arrendataria en el Instituto Nacional de Previsión o sus Cajas colaboradoras el 20 por 100 de dicha cantidad al tiempo en que, según el contrato, corresponda pagar la primera anualidad; el 40 por 100, cuando se deba satisfacer la segunda, y el restante 40 por 100 al tiempo en que deba pagarse la tercera.

Cuando el fondo de garantía disminuya o se extinga por aplicarse a los fines para que se establece o por otra causa cualquiera, la Asociación arrendataria vendrá obligada a reponerlo o completarlo, con arreglo a las normas establecidas en el párrafo anterior, siempre que el contrato quede subsistente.

Será causa de desahucio la falta de constitución o reposición del fondo de garantía en los plazos señalados. Este desahucio se substanciará ante la jurisdicción ordinaria y por los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 41. Cuando no sxistan Asociaciones que soliciten el arrendamiento colectivo regulado por los artículos anteriores. se concederá preferentemente el arriendo de las fincas a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 36 a otras Asociaciones que deseen cultivarlas en régimen de aprovechamientos individual o mixto.

Artículo 42, Las disposiciones de los demás capítulos de esta ley, salvo el que regula las aparcerías, serán aplicables a los arrendamientos colectivos, en cuanto no se opongan a lo especialmente preceptuado en el presente.

CAPITULO VIII

De las aparcerías

Artículo 43. Por el contrato de aparcería el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente, en relación a sus respectivas aportaciones.

Para todos los efectos de la presente Ley, el cedente de la tierra tendrá la consideración de cultivador directo cuando, además, participe cada año en el capital de explotación en una proporción mínima equivalente al 20 por 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento.

Se entenderá comprendido en el concepto capital de explotación el valor de las plantaciones que en la finca existan, el de los edificios, construcciones e instalaciones en cuanto se apliquen a la explotación dada en aparcería; el del agua, cuando su alumbramiento o utilización haya ocasionado u ocasione gastos, así como el metálico, abono, simientes, piensos y forrajes, ganados de labor, aperos y maquinarias, medios de transportes, prestación o pago de jornales y cuanto de alguna manera contribuya a la obtención de los productos de la finca.

Artículo 44. Las aparcerías se regirán:

Primero. Por los pactos y condiciones que libremente estipulen las partes, en cuanto no se opongan a las normas de este capítulo.

Segundo. En defecto de pacto expreso, o en lo que el pacto fuera insuficiente por los usos y costumbres locales o comarcales.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores se entenderá revisable ante el Juez o Tribunal competente, en los términos que establece el artículo 49.

Tercero. Y, a falta de pacto o costumbres locales o comarcales, por las normas generales de la presente Ley, en cuanto no se opongan a las especiales de este capítulo.

Artículo 45. En los contratos de aparcería se consignará el detalle de las aportaciones, la proporción en que los contratantes acuerden participar en los productos, la intervención del cedente en la recolección de los frutos, el tiempo, lugar y forma de su distribución y las facultades de aquél en la gestión directiva, cuando coopere directamente a la explotación.

Artículo 46. La proporción en la distribución de los productos en los contratos de aparcería sólo será revisable por la infracción de los preceptos de este capítulo, por dolo o mala fe, o por lesión que ocasione un perjuicio o un beneficio que rebase el 15 por 100 de lo que deba corresponder a cada uno de los contratantes, con arreglo al valor de sus respectivas aportaciones fijadas por el pacto de los interesados, o, en el caso de ser éste impugnado o de no aparecer valoradas las reseñadas en el contrato, por el que fije el Juez o Tribunal competente, que deberán atenerse en todo lo posible a los usos, costumbres, normas y valores locales y comarcales.

La revisión que acuerde el Juez o Tribunal, conforme al párrafo precedente, no podrá referirse a las liquidaciones practicadas antes de la presentación de la demanda.

Artículo 47. Serán causas de desahucio del aparcero la terminación del plazo fijado en el contrato, las que deriven de la aplicación de los párrafos primero y segundo del artículo 44, las demás enumeradas en el artículo 28 y la deslealtad y el fraude por parte del aparcero en la valoración o en la entrega al propietario de los frutos y productos de la finca, que le correspondan según el contrato de aparcería.

La muerte del aparcero da derecho al propietario para rescindir el contrato si no le conviniera la continuación del mismo por los herederos de aquél.

En caso de invalidez total y permanente del aparcero, podrá el propietario solicitar la rescisión del contrato y el Tribunal la decretará siempre, a menos que los familiares del aparcero que hubieren vivido en su compañía anteriormente durante el curso del contrato, puedan seguir llevando la finca y no tengan enemistad manifiesta con el propietario.

Artículo 48. Perteneciendo a ambas partes en común y proindiviso los productos de la finca cedida en aparcería hasta tanto se haya realizado la partición de los mismos, el hecho de que cualquiera de ellas retire, sin el consentimiento de la otra, la totalidad o parte de dichos productos, dará lugar al ejercicio de la correspondiente acción penal.

Artículo 49. No será aplicable en los contratos de aparcería lo dispuesto en los capítulos, II, III y VII de la presente Ley.

No obstante, las aparcerías concertadas voluntariamente durarán como mínimo una rotación de cultivo, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes.

Será de aplicación a las aparcerías lo dispuesto en los párrafos cuarto y quinto del artículo 9.°

Cuando el contrato de arrendamiento, como consecuencia del derecho que otorga al propietario el artículo 11 de la presente Ley, al llegar la prórroga se convierta en aparcería, su nueva ordenación será fijada por el pacto de los interesados, y, en su defecto, por el Tribunal, ajustándose éste a lo dispuesto en el capítulo VIII, con la única modificación de que en tal caso la aparcería deberá subsistir por un plazo igual al tiempo que hubiere durado el arrendamiento, si éste no se hubiere transformado, sin perjuicio del derecho del propietario a recabar para sí la explotación dicha, como en el arrendamiento al llegar el término del contrato.

Artículo 50. En ningún caso podrán ser adjudicados al acreedor de un aparcero productos de la aparcería sin estar previamente hecha la liquidación anual de la misma, y, en todo caso, el derecho de dicho acreedor se circunscribirá a la parte que en dicha liquidación le sea adjudicada al aparcero deudor.

Todo anticipo que el propietario haga al aparcero para que éste pueda realizar las aportaciones previstas en el contrato o para compensarle los jornales empleados, será considerado como crédito preferente sobre toda otra deuda del aparcero.

CAPITULO IX

De la jurisdicción en materia de arrendamientos.

Artículo 51. La jurisdicción para conocer de cuantas cuestiones surjan en la ejecución e interpretación de la presente Ley, corresponderá según su cuantía, al Juzgado municipal o al de primera instancia competente y a los Tribunales superiores que se indican en los artículos siguientes.

Los Juzgados municipales conocerán, por los trámites del juicio verbal, civil, de todas las cuestiones de cuantía no superior a 1.000 pesetas, con apelación al Juzgado de primera instancia.

De las demás cuestiones conocerán los Juzgados de primera instancia, con sujeción a las normas siguientes:

A) Los juicios de desahucio fundados en las causas primera, segunda, tercera, cuarta y novena del artículo 28, se sustanciarán por los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil.

B) Los demás litigios se sustanciarán del modo siguiente:

Presentada una demanda, a la que deberán acompañarse los documentos en que se funde, se dará traslado de la misma al demandado para que, en término de diez días, la conteste por escrito.

Formulada la contestación o transcurrido dicho término sin ella, el Juez

citará a las partes a comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes, y en la cual habrán de proponerse las pruebas que les interese.

Dicha prueba se practicará ante el Juzgado en la misma comparecencia.

Si por causa no imputable a las partes no pudiera practicarse toda la prueba, podrá señalarse nuevo día para continuar su práctica, dentro de los veinte días siguientes.

Se consignará en acta un extracto del resultado de la misma, pudiendo acordar el Juzgado, a instancia de parte, se consignen literalmente aquellos extremos de la prueba que sean de fundamental interés.

Los peritos actuantes podrán, después del informe verbal, entregar para su unión a los autos nota escrita que recoja los puntos esenciales de su dictamen.

Las partes tendrán derecho a consignar en acta con la consiguiente protesta, aquellas peticiones que no sean estimadas por el Juzgado.

Terminada la práctica de las pruebas, y en el mismo acto de la comparecencia, las partes podrán informar verbalmente, haciendo el resumen de aquéllas y las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho.

El Juez podrá, para mejor proveer, acordar toda clase de pruebas, antecedentes y asesoramientos, y dentro de los tres días siguientes dictará sentencia.

Artículo 52. Las resoluciones que dicten los Juzgados de primera instancia en apelación de los municipales, serán efectivas y no se dará contra ellas recurso de clase alguna.

Contra las demás resoluciones que dicten los Juzgados de primera instancia podrán los interesados entablar recurso de apelación en ambos efectos ante la Audiencia provincial correspondiente. Estos recursos se entablarán en el plazo de diez días ante el Juzgado que hubiere dictado la resolución, y se tramitarán por las normas establecidas en la Sección 3.ª del título 6.º, del libro 2.º de la ley de Enjuiciamiento civil.

Contra las sentencias que en apelación dicten las Audiencias provinciales en asuntos cuya cuantía exceda de 10.000 pesetas, podrá entablarse en el término de diez días recurso de revisión ante la Sala de Derecho social del Tribunal Supremo, el cual deberá fundarse inexcusablemente en alguna de estas causas:

A) Incompetencia de jurisdicción.

B) Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, cuando hubiere producido indefensión.

C) Injusticia notoria por infracción de precepto legal o por manifiesto error en la apreciación de la prueba.

Contra las sentencias que dicten en apelación las Audiencias provinciales, en asuntos cuya cuantía no exceda de 10.000 pesetas, no se dará recurso alguno.

Se estimará como cuantía litigiosa la que realmente sea objeto de controversia; y cuando ésta verse sobre extremos que no puedan reducirse fácilmente a cantidad concreta, se estimará como cuantía del asunto el importe de la renta de un año.

Artículo 53. En los asuntos sometidos por esta ley a conocimiento de los Juzgados y Tribunales que se expresan en los dos artículos precedentes, en tanto no sean reguladas por arancel, las costas de los funcionarios judiciales de la primera instancia, no excederán por la tramitación completa del juicio con inclusión de todas sus actuaciones, incidentes y diligencias, del 3 por 100 de la cuantía litigiosa, si ésta no excede de 3.000 pesetas, más el 1 por 100 de lo que exceda. No imponiéndose condena en costas, éstas serán satisfechas por mitad por las partes litigantes. Si durante la tramitación del juicio las partes se conciliaren y llegaren a una transacción o acuerdo, las costas judiciales quedarán reducidas a la mitad, siempre que no se haya notificado la sentencia correspondiente. A este fin, si las partes llegaren al mencionado acuerdo, deberán hacerlo constar por comparecencia ante el Juzgado, concretando los términos del mismo y pidiendo la conclusión del procedimiento y el archivo de los autos.

Todos los escritos y actuaciones que se produzcan en estos juicios, se extenderán en papel timbrado judicial de la última clase cuando la cuantía no exceda de 5.000 pesetas; y cuando exceda, se aplicará el timbre que corresponda a dicho exceso.

El Tribunal tendrá atribución plena para determinar la renta justa en cada caso sometido a revisión, sin que la solicitud de aumento impida pronunciar fallo rebajando la venta y viceversa, no siendo preciso que el demandado haga uso de reconvención.

En los juicios que se tramiten ante el Juzgado de primara instancia, las partes no necesitarán valerse de Abogado ni Procurador cuando comparezcan por sí mismas. Cuando no lo hicieren personalmsnte, será necesaria la intervención de Abogado para su defensa, pudiendo en este caso la parte encomendar su pressntación a Procurador o al mismo Letrado.

En la segunda instancia y en el procedimiento ante el Tribunal Supremo, regirán, en cuanto a representación y defensa, las normas comunes convenidas en las leyes procesales vigentes, y la cuantía de las costas, papel timbrado y derechos arancelarios en dichos Tribunales, quedará reducida a la mitad.

Artículo 54. En los casos en que se discuta la cuantía de la renta o la participación del propietario, el arrendatario o aparcero deberá consignar previamente ante el Juzgado la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador.

En los casos de reducción o condonación comprendidos en el artículo 8.º, el Juez podrá autorizar al arrendatario para que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar.

Los plazos de la renta contractual, que venzan durante la sustanciación del pleito, deberán ser consignados también, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcero.

Artículo 55. En los pleitos que versen sobre aumento, reducción o condonación de renta, sino se accediere a ello, será preceptiva la imposición de costas al demandante.

CAPITULO X

De la inscripción de los arrendamientos.

Artículo 56. En cada Registro de la Propiedad, se llevará un libro especial en el que se inscribirán los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en todo o en parte, dentro del territorio de su respectiva demarcación.

Para cada término municipal se abrirán los libros que se estimen precisos, que serán encasillados y en los que, por fincas, se practicarán los asientos procedentes.

Artículo 57. El encasillado de los libros se ajustará a los siguientes requisitos:

Primero. Número del asiento.

Segundo. Situación de la finca, expresando el pueblo y partido o pago y el nombre propio y genérico, si los tuviere.

Tercero. Linderos por los cuatro puntos cardinales.

Cuarto. Cabida con arreglo al sistema métrico decimal.

Quinto. Explotación o cultivo a que, según el contrato, se destina la finca.

Sexto. Renta pactada.

Séptimo. Renta catastrada o líquido imponible.

Octavo. Revisiones de renta.

Noveno. Nombre, apellidos y demás circunstancias personales del arrendador y del arrendatario, y naturaleza del derecho del primero.

Décimo. Duración del arriendo, indicando el día en que han de comenzar y cesar a los efectos del mismo.

Undécimo. Prórrogas del contrato.

Duodécimo. Lugar y fecha del mismo.

Décimotercero. Clases de documentos presentados y número con que quedan archivados en el legajo de su clase, caso de que haya de archivarse.

Décimocuarto. Tomo y folio en que se halle inscrita la finca en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que lo esté, y número de ella.

Artículo 58. La inscripción en el libro especial de arrendamientos, ya se halle inscrita la finca en el Registro de la Propiedad a nombre del arrendador o de persona distinta o no lo esté al de persona alguna, producirá a favor del arrendatario todos los efectos que se determinan en esta ley.

Estas inscripciones producirán todos los efectos de esta ley a favor de los arrendatarios, pero no perjudicarán al titular inscrito en el Registro de la Propiedad que no haya prestado su consentimiento o al que de él traiga su causa, salvo el derecho del arrendatario de buena fe a continuar en la posesión de la finca hasta la terminación del año agrícola en curso, y la indemnización de las labores preparatorias del siguiente que tenga efectuadas, y el abono de las mejojas, con arreglo a las normas del capítulo V.

Artículo 59. La inscripción en el libro especial de arrendamientos creado por esta ley, no será obstáculo para que los contratos de arrendamiento se puedan seguir inscribiendo en el Registro de la Propiedad con arreglo a la ley Hipotecaria.

Artículo 60. Las prórrogas que de los contratos de arrendamientos se verifiquen por la sola voluntad de los arrendatarios, se harán constar en el Registro a solicitud escrita de los mismos, que se presentará antes de finalizar el período que se ha de prorrogar.

Cuando la renta anual exceda de 5.000 pesetas, la prórroga se hará constar necesariamente por medio de acta notarial.

Artículo 61. De toda la alteración de renta se tomará razón en el libro especial de arrendamientos, mediante presentación del documento que acredite el acuerdo de las partes o el fallo del Juez o Tribunal competente y el cual quedará archivado en el legajo en que lo esté el contrato a que se refiere.

Artículo 62. Inscrito un arrendamiento en el libro especial, no podrá, mientras esté vigente, inscribirse ningún otro referente a la misma finca o porción de finca que esté en contradicción con él.

Artículo 63. Las incripciones de arrendamiento se cancelarán:

Primero. A instancia del arrendador o del arrandatario, cuando medie entre ambos convenio escrito formalizado con arreglo a lo prevenido en esta ley.

Segundo. Por decisión judicial o resolución del Juez o Tribunal competente.

Tercero. A instancia del arrendador, por el solo transcurso del tiempo fijado en el contrato y, en su caso, el de las prórrogas que se hubieren utilizado, si no constare en el Registro la voluntad del arrendatario de continuar en el disfrute de la finca.

Cuarto. Por resolución del derecho del arrendador.

Quinto. Por la conversión del arrendamiento en propiedad, en censo o en aparcería.

Sexto. Por confusión de derecho.

Artículo 64. El arrendatario y el arrendador tendrán recíproco derecho a exigirse la formalización del documento acreditativo de la cancelación del arriendo en todos los casos en que éste quedase extinguido.

Si la extinción tuviese por causa el abandono de la finca por parte del arrendatario, ignorándose el paradero o domilio de éste o el fallecimiento del mismo, sin herederos que puedan o quieran sucederle en el derecho del arriendo, el arrendador podrá solicitar del Juzgado competente, previa justificación sumaria de estos hechos, que expida el oportuno mandamiento de cancelación.

Artículo 65. Quedan exceptuados de la inscripción obligatoria los contratos en que la renta no exceda de 500 pesetas.

Disposiciones adicionales.

Primera. Cuando de los Juzgados de primera instancia se solicite la declaración de renta justa a que se refiere el párrafo quinto del artículo 7.º de esta Ley, deberán requerir a un propietario elegido por el Juez por orden alfabético entre los diez primeros contribuyentes por territorial rústica de los residentes en el partido judicial, y un arrendatario elegido de entre los diez que paguen menos contribución de todas clases de los residentes en el partido judicial, igualmente por orden alfabético, llamados Asesores, que darán por escrito dictamen respecto del asunto sometido a la declaración judicial.

El Juez, con vista de este dictamen y con el de la Jefatura del Servicio Agronómico, dictará la resolución que estime justa.

Segunda. El Instituto de Reforma Agraria, en los casos de incautación de fincas llevada a cabo de acuerdo con las bases quinta, octava o novena de la ley de 15 de Septiembre de 1932, si aquélla se hallare arrendada o en aparcería, a colonos o aparceros que individual o familiarmente labren una superficie inferior a cien hectáreas en secano o tres en regadío, estará obligado a respetar los contratos con todos los derechos y obligaciones establecidas en la presente ley.

Si los arrendatarios o aparceros labraren superficie mayor a la anteriormente expresada y el Instituto quisiera dar por terminado el contrato, respetará el año agrícola, y el colono o aparcero podrá optar por reducir la superficie que haya de labrar en lo sucesivo a los términos establecidos en la base anterior, o a dejar la finca en su totalidad.

En el primer caso, le será aplicable lo establecido en el anterior párrafo.

En estos dos casos el Instituto indemnizará al colono en la forma siguiente:

a) Adquisición de aperos, labores, ganados, mejoras, etc., de acuerdo con lo que preceptúan las Instrucciones del Instituto de Reforma Agraria.

b) Daños y perjuicios por cese, corte o merma de negocio, según los casos.

Esta indemnización regirá para las fincas que se hayan ocupado durante este año agrícola y para las que se ocupen en lo sucesivo; entiéndese por ocupación la material o los asentamientos.

Si al aprobarse esta Ley algunas de las fincas se hubieren ocupado materialmente, o hechos los asentamientos durante el presente año agrícola solo en parte de ella, podrá el arrendatario, a su voluntad, seguir con el contrato vigente para aquella parte de la finca no ocupada en la cuantía determinada en el párrafo primero o rescindirlo en su totalidad, con indemnización respecto a la parte o al todo, según los casos.

La indemnización se regirá por las mismas reglas establecidas en los apartados a) y b).

Tercera. La ordenación y disfrute de los bienes comunales de los Municipios de Navarra seguirán atribuídos a la Excma. Diputación foral y provincial, con arreglo a la Ley paccionada de 1841 y concordantes, protección de montes de 24 de Julio de 1928 y 9 de Septiembre de 1931, sin perjuicio de mantener los principios básicos de esta ley en cuanto sean aplicables.

Para aplicación de cuanto queda dicho en el párrafo anterior, el Gobierno establecerá unas bases de acuerdo con la Excma. Diputación foral y provincial de Navarra.

Respecto a los mismos bienes a que se refiere el primer párrafo de esta disposición, conservarán su régimen jurídico actual las provincias de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya.

Disposiciones transitorias

Primera. Para adaptar el régimen vigente en la actualidad al que se establece por la presente ley, se determina.

I. Los contratos de arrendamiento y los de aparcería que estén en vigor a la publicación de esta ley, quedarán sometidos al régimen que en ella se establece cuando así lo convengan los interesados, debiendo constar el pacto en un nuevo contrato ajustado a sus disposiciones.

II. Los contratos de arrendamiento y los de aparcería vigentes a la publicación de esta ley que no queden sujetos al régimen en ella establecido porque no lo convengan así las partes expresamente, se regirán por las disposiciones que a continuación se establecen:

a) Terminarán en la fecha estipulada en el contrato; pero si al llegar dicha fecha los contratantes no los dieran por terminados, se entenderán prorrogados por voluntad de los arrendatarios, con las condiciones, tiempo y consecuencias establecidas en el artículo 10 y los demás que sean aplicables de esta ley.

b) Si al promulgarse esta ley continuaren en vigor por no haber terminado el plazo, pero habiendo sufrido modificaciones por fallos de Jurados mixtos o de Convenios motivados por las leyes y decretos de revisión de renta o de cláusulas abusivas, deberán adaptarse a las normas de esta ley y terminar en la fecha estipulada.

c) Si al promulgarse esta ley el arrendatario o aparcero continuase en la tenencia de la finca, no obstante haber terminado el plazo del contrato, al amparo de las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933, el propietario tendrá derecho a recobrar la posesión de la finca al terminar el año agrícola actual.

d) Si los contratos fuesen verbales o estuvieren prorrogados por tácita reconducción, sin que se pueda precisar con un principio de prueba documental su vencimiento, terminarán con el año agrícola actual, entendiéndose por tal, en cada localidad, el plazo necesario para recoger las cosechas y frutos pendientes, debiéndose abonar al arrendatario saliente, las labores preparatorias de la siembra del año agrícola venidero y los abonos que con tal objeto hubiera echado en la tierra aquél, a menos que viniera obligado a hacerlo sin indemnización, por virtud del contrato o de la costumbre del lugar.

En todos los casos comprendidos bajo los epígrafes a), b), c) y d), el arrendador solo podrá transformar el arrendamiento en aparcerías con el mismo arrendatario o recabar la finca para explotarla directamente, durante los plazos mínimos señalados en el artículo 9.° de esta ley, por sí, por su cónyuge, por sus descendientes, por sus ascendientes o por sus hermanos. Para ello, deberá avisar al arrendatario o aparcero, en su caso, con tres meses de anticipación al término del contrato, y de no haber tiempo suficiente para avisar con esta antelación, por finalizar los contratos antes de dicho plazo, se entenderán prorrogado tan solo por un año más.

Se exceptúan los arrendamientos de rastrojeras, pastos, montaneras, platanares, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas a que se refiere el artículo 9.° de esta ley, en los cuales no será necesario el mencionado aviso, y terminarán en todo caso, al extinguirse el plazo por el que fueron concertados.

Si el propietario, antes de transcurrir el plazo forzoso establecido para el cultivo directo, enajenare la finca y el adquirente la arrendase o no la cultivase, teniendo conocimiento de la obligación contraída por el vendedor, corresponderán al antiguo arrendatario las acciones a que se refiiere el artículo citado. Si el adquirente desconocía dicha obligación, quedará exento de la responsabilidad de daños y perjuicios, que en todo caso podrá exigirse del vendedor.

Si el arrendador, después de desposeer al arrendatario, arrendase de nuevo la finca, tendrá éste el derecho establecido en el artículo 11 de esta ley.

Cuando el propietario no quiera explotar directamente la finca, tendrá derecho a exigir del arrendatario que formalice un contrato, ajustado a las normas de esta ley. Si el colono se negare, el propietario podrá ejercitar inmediatamente la acción de desahucio, pero no podrá verificarse el lanzamiento hasta la terminación del año agrícola actual.

Segunda. En las fincas que al promulgarse esta ley existan subarrendatarios, para el caso que el arrendador no ejercite, con arreglo a las normas anteriores, el derecho de explotación directa, continuando el actual arrendatario en posesión de la tierra, queda éste facultado para mantener los subarriendos por el período transitorio del año agrícola actual, sujetando los contratos que celebre con los subarrendatarios a las normas establecidas en esta ley para los arrendamientos.

Tercera. Los procedimientos judiciales de desahucio que quedaron en suspenso por virtud de los Decretos de 29 de Abril, 11 de Julio, 6 de Agosto y 31 de Octubre de 1931; la Orden de 10 de Septiembre de 1931 y las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933, podrán reanudarse a instancia de parte, quedando alzada la suspensión decretada por aquellas leyes. Los que no se encontraren resueltos por sentencia firme podrán ser continuados hasta obtenerla, pero los Jueces y Tribunales, en este caso, acomodarán la sentencia a los preceptos de esta ley. En cuanto a costas, se aplicarán las disposiciones de la ley de Enjuiciamiento civil; pero si el desahucio fuere procedente, con arreglo a la legislación anterior, y no lo fuere conforme a esta ley, serán de cuenta del arrendatario las causadas hasta el momento de la suspensión del procedimiento, y de quien proceda, con arreglo a la ley, las posteriores.

Cuarta. En el plazo de dos años, contados desde la fecha de la publicación de esta ley, las adquisiciones de fincas rústicas que efectúen los actuales arrendatarios de las mismas o los Sindicatos agrícolas o Asociaciones campesinas del término municipal en que aquéllos radiquen estarán exentas totalmente de los impuestos de derechos reales y timbre, percibiendo los Notarios autorizantes y los Registradores de la Propiedad la mitad de los honorarios de sus respectivos aranceles.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Esta ley comenzará a regir el 1.° de Abril de 1935.

En la misma fecha cesarán de actuar y quedarán disueltos los Jurados mixtos de la Propiedad rústica, pasando a la jurisdicción de los Juzgados que se indican en el título 9.° de esta ley todos los asuntos terminados y que estén en tramitación. Los recursos interpuestos o que se interpongan contra las resoluciones dictadas hasta el 31 de Marzo actual por los Jurados mixtos se tramitarán y fallarán con arreglo a las disposiciones vigentes hasta esa fecha.

Segunda. Quedan derogados el Real decreto de 1.° de Enero y el reglamento de 30 de Marzo de 1926, sobre registro de arrendamientos de fincas rústicas; el decreto-ley, sobre arrendamientos rústicos, de 21 de Noviembre de 1929; el Decreto de 19 de Mayo y reglamento de 8 de Julio de 1931, sobre arrendamientos colectivos; los decretos de 11 de Julio, 6 de Agosto y 31 de Octubre de 1931, y disposiciones complementarias, sobre revisión de rentas y prórrogas de plazos; las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933, sobre desahucio; el título 16 (artículos 79 a 88 inclusive), sobre los Jurados mixtos de la propiedad rústica, de la ley de 27 de Noviembre de 1931; todas las disposiciones dictadas con anterioridad a la presente ley sobre arrendamiento de fincas rústicas, y, finalmente, los preceptos del Código civil y demás leyes de carácter general en cuanto se opongan a lo por esta ley estatuído.

Por tanto,

Mando a todos los ciudadanos que coadyuven al cumplimiento de esta ley, así como a todos los Tribunales y Autoridades que la hagan cumplir.

Madrid a quince de Marzo de mil novecientos treinta y cinco.—Niceto Alcalá-Zamora y Torres.—El Ministro de Agricultura, Manuel Giménez Fernández.

(*Gaceta* del 24 de Marzo.)

837

Gobierno Civil de la Provincia

Servicio de Higiene y Sanidad Veterinaria

CIRCULAR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 del reglamento de Epizootias, se declara oficialmente la existencia de rabia en el término municipal perteneciente al Ayuntamiento de El Espinar, en las circunstancias siguientes:

Zona declarada infecta: Todo el término municipal.

Medidas que deben ponerse en práctica: Todas las señaladas en el capiiulo XXXII del reglamento de Epizootias de 26 de Septiembre de 1933.

Encarezco a las autoridades municipales y sanitarias de dicho distrito y demás personas interesadas, el más exacto cumplimiento de las disposiciones dictadas en esta circular, denunciándome a los infractores para corregirles con la imposición de las sanciones reglamentarias, con las que desde luego se les conmina.

Segovia, 25 de Marzo de 1935.—

EL GOBERNADOR,

José P. San Román y Colino

DIPUTACION PROVINCIAL

La liquidación del presupuesto de 1934 ha puesto de manifiesto que a esta Corporación se la están adeudando cantidades de importancia por cédulas personales, aportación municipal, arbitrios sobre extracción de arena y piedras y estancias de dementes y acogidos en los Establecimientos Provinciales de Beneficencia, ocasionando con ello retraso en el abono de las atenciones que tiene a su cargo, con el consiguiente perjuicio para los contratistas y proveedores, y con el fin de que no continúe por más tiempo en tal estado de cosas, la Comisión Gestora, en la sesión celebrada el 19 del corriente mes, acordó requerir a los deudores por los conceptos antes mencionados, para que en el término de ocho días hagan efectivos sus descubiertos; en la inteligencia de que si no efectuaran el pago, se procederá contra ellos por la vía de apremio.

Segovia, 21 de Marzo de 1935.—El Presidente, Felipe de la Torre.

832

Diputación Provincial

Aprobación de cuentas de cédulas personales

La Comisión Gestora de mi presidencia en sesión celebrada el día 19 del actual, acordó aprobar las liquidaciones o cuentas de recaudación del impuesto de cédulas personales de los Ayuntamientos y años que a continuación se expresan:

Del año de 1932

Castro de Fuentidueña, Remondo, Sacramenia, Santiuste de Pedraza, Sauquillo de Cabezas, Torrecilla del Pinar, Trescasas y Turrubuelo.

Del año de 1933

Basardilla, Espirdo, Santo Domingo de Pirón, Tabanera la Luenga, Ventosilla y Tejadilla y Navas de Oro.

Del año de 1934

Lastras de Cuéllar, Cubillo, Cantimpalos, Escalona del Prado, Cerezo de Abajo, Cerezo de Arriba, Torreiglesias, Arahuetes, Anaya, Sebúlcor, Valle de Tabladillo, Aguilafuente, Gomezserracín, Valleruela de Sepúlveda y Palazuelos de Eresma.

Cuyas aprobaciones se hacen públicas en el Boletín Oficial de la provincia para conocimiento de los Ayuntamientos interesados y demás efectos legales.

Segovia, 21 de Marzo de 1935.—El Presidente, Felipe de la Torre.—Por A. de la C. G.: El Secretario, Timoteo de Antonio y Gil.

836

MINISTERIO DE AGRICULTURA

Subsecretaría.—Servicio de Pósitos.

EDICTO

Con fecha 16 del mes actual, el Agente ejecutivo de Pósitos de la provincia de Segovia D. Fernando Martínez Illana, haciendo uso de las facultades que le concede la R. O. de 28 de Enero de 1930, ha nombrado Agente auxiliar a D. Santiago Martínez Illana, el cual desempeñará dicho cargo bajo la exclusiva responsabilidad del Sr. Illana, en todos los Pósitos de la misma.

Lo que se hace público en este periódico oficial para conocimiento de las Corporaciones administradoras de los Pósitos y demas efectos.

Madrid, 21 de Marzo de 1935.—El Jefe del Servicio, A. Ballester.

829

Dirección General de Ferrocarriles, Tranvías y Transportes por carretera.—4.ª sección-tráfico.—Billetes

Excmo. Sr.: El Decreto del Ministerio de Obras Públicas, de 21 del corriente (*Gaceta* del 22), que regula la concesión de pases y billetes de ferrocarril, con rebaja de precio, en su artículo 5.º, dispone lo que sigue:

«Los billetes de caridad serán concedidos por el Director general de Ferrocarriles, Tranvías y Transportes por carretera, en nombre del Ministro de Obras Públicas.—A este fin las autoridades locales cursarán a la Dirección General las solicitudes que reciban de estos billetes, certificando de la cédula personal de los interesados que no podrá ser superior a la de la tarifa 3.ª, clase 12, y acreditando, bajo su responsabilidad, la pobreza de los solicitantes.—Cuando se trate de indigentes extranjeros de naciones con las que haya establecida reciprocidad, la petición del billete deberá ser avalada por la Embajada o Consulado respectivo.—Los billetes de caridad valdrán para un sólo viaje y podrán ser utilizados en los trenes correos, mixtos y mensajerias.»

Lo que traslado a V. E. con el ruego de que se sirva ordenar la inserción de la presente orden en el Boletín Oficial de la provincia de su digno cargo, a fin de que por las autoridades locales se haga una revisión escrupulosa de las peticiones de esta clase y se remitan con todos los requisitos exigidos al Negociado de Billetes de este Centro directivo; significándole que a partir de 1.º de Abril próximo, no se cursará ninguna petición que no venga con los requisitos que el Decreto mencionado consigna.

Madrid, 22 de Marzo de 1935.—El Director general, Pedro Redondo.

848

Delegación de Hacienda de la Provincia

Los perceptores de clases pasivas que tienen señalados sus haberes en esta Delegación de Hacienda pueden hacer efectivos los correspondientes al mes de la fecha en los días que a continuación se señalan y horas de diez a doce de la mañana.

Día 1.º de Abril de 1935: Montepío civil, pensiones del patrimonio, excedentes y remuneratorias.

Día 2: Montepío militar y jubilados.

Día 3: Retirados de Guerra y Marina y cruces pensionadas.

Día 4: Retirados de Guerra especiales; sus cruces, cruces especiales de tropa y haberes pasivos del clero a extinguir.

Día 5 y 6: Nóminas en general.

Segovia, 25 de Marzo de 1935.—El Delegado de Hacienda, Salustiano Casas.

853

Jefatura de Industria de Segovia

Anuncio de concurso de arriendo de locales

La Jefatura de Industria de esta provincia con objeto de instalar sus oficinas y dependencias, anuncia un concurso, con sujeción a las condiciones siguientes:

1.º El número mínimo de habitaciones serán cinco, dotadas de calefacción, suficiente luz, ventilación, comunicaciones adecuadas entre ellas y emplazadas en la misma planta del edificio.

2.º El emplazamiento del edificio ha de ser en sitio céntrico, próximo a las demás dependencias oficiales y orientado al mediodía.

3.º Los contratos se harán por trimestres y los pagos comprenderán los mismos periodos de tiempo.

4.º Se concede un plazo de quince días, para que los propietarios a quienes pueda interesar este concurso formulen sus ofrecimientos y presentación de pliegos, transcurrido este plazo se procederá a la resolución del concurso, siendo comunicado al propietario favorecido, y sin conceder derecho alguno a los demás concursantes.

La presentación de pliegos se efectuará en la oficina de esta Jefatura, instalada actualmente en la calle de San Agustín número 10, debiendo ser dirigidos al señor Ingeniero Jefe.

Segovia, 25 de Marzo de 1935.—El Ingeniero Jefe, Juan Juárez y Martín.

(El importe de este anuncio será de cuenta del adjudicatario.)

826

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

Comisión organizadora

Designación de los representantes de las Cámaras Agrícolas, Cámaras de Comercio e Industria y entidades Bancarias de la cuenca del Duero.

Habiendo sido reorganizada por decreto de 24 de Mayo de 1934 (*Gaceta* del 26), la Confederación Hidrográfica del Duero, fué aprobado por orden ministerlal fecha 26 de Diciembre del mismo año, el reglamento para constitución de la Asamblea. Dicho reglamento establece, en su artículo 14, que, entre los elementos integrantes de la Asamblea de la Confederación, figurarán los siguientes representantes de carácter corporativo:

Las Excmas. Diputaciones de León, Zamora, Salamanca, Valladolid, Palencia, Burgos, Soria, Segovia, Avila y Orense, designarán cada una un representante.

Las Cámaras Agrícolas constituidas en el territorio de la cuenca del Duero, elegirán entre todas tres delegados.

Las Cámaras de Comercio e Industria estarán representadas por dos síndicos o delegados, uno por el sector comercial y otro por el sector industrial.

Los Bancos y Banqueros legalmente constituídos y domiciliados en el territorio de la cuenca, nombrarán un representante.

La Comisión organizadora de la Confederación ha acordado dictar las normas procedentes para regular la designación de los mencionados representantes, de las cuales se han remitido ejemplares por correo certificado, a todas las entidades interesadas en la elección. Aquellos que deseen conocer algún detalle o aclaración pueden dirigirse personalmente o por escrito, a la Secretaría de la Comisión organizadora de la Confederación Hidrográfica del Duero, establecida en la Delegación de los Servicios Hidráulicos de la cuenca, Muro 5, Valladolid.

En esta labor de organización, la Comisión tiene la seguridad de contar con la cooperación decidida de todas las Diputaciones Provinciales, Cámaras Agrícolas, Cámaras de Comercio e Industria y entidades Bancarias, a quienes tan directamente afectan los problemas de la Confederación y las aspiraciones de la cuenca del Duero.

Valladolid, 19 de Marzo de 1935.—El Delegado del Gobierno-Presidente, Antonio Arias Juárez.—Por acuerdo de la Comision organizadora: El Secretario, José Antonio G. Santelices.

ALCALDIAS CONSTITUCIONALES

834

SEGOVIA

CONCURSO para proveer la plaza de Ayudante Técnico para los servicios de agua y electro-mecánicos del Excelentísimo Ayuntamiento.

En cumplimiento de lo acordado por el Excmo. Ayuntamiento de mi presidencia, en sesiones celebradas los días 8 de Febrero y 15 de Marzo del actual, se anuncia el oportuno concurso de méritos para proveer en propiedad la plaza de Ayudante Técnico de los servicios municipales de agua y electro-mecánicos, dotada con el sueldo anual de 3.000 pesetas, con sujeción a las siguientes instrucciones:

1.ª El plazo del concurso será el de treinta días hábiles contados a partir del día en que aparezca inserto el presente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia.

2.ª Las solicitudes de los que pretendan tomar parte en el concurso, se presentarán en este Ayuntamiento—Negociado 1.º de Secretaría—acompañadas de la cédula personal de los interesados, durante las horas hábiles de oficina que medien hasta la terminación del plazo del concurso.

3.ª Los que pretendan tomar parte en el concurso deberán acreditar, con los documentos que acompañarán a la instancia, los requisitos siguientes:

a) Ser español y mayor de 23 años, edad que habrá de referirse a la fecha de terminación del plazo del concurso, y que se justificará por medio de certificación del Registro civil del acta de nacimiento legalizada, o legitimada si procede de la jurisdicción de otra Audiencia Territorial.

b) Certificación de no tener antecedentes penales, expedida por la Dirección general del ramo.

c) Certificación de buena conducta, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

d) Certificación facultativa que justifique no tener defecto físico que le invalide para el servicio, ni padecer enfermedad contagiosa.

e) Titulo o certificación acreditativa de tener aprobados el solicitante todos los cursos de Perito o Técnico industrial.

Toda esta documentación deberá estar reintegrada con arreglo a las disposiciones vigentes.

4.ª Se considerará como mérito preferente el desempeñar o haber desempeñado en propiedad o interinamente el cargo de Ayudante Técnico de los servicios de agua y electro-mecánicos en esta Corporación a satisfacción de la misma.

Segovia, 23 de Marzo de 1935.—El Alcalde, P. Guajardo.

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento de mi presidencia, en sesión celebrada el día 15 de Marzo actual, acordó unánimemente se anuncie a subasta el derribo de las casas números 16 y 18 de la calle del Gobernador Fernández Jiménez.

De acuerdo con el artículo 26 del reglamento de contratación municipal de Julio de 1924, se anuncia al público para que en el plazo de ocho días puedan presentarse las reclamaciones que se estimen pertinentes, en la inteligencia de que transcurrido dicho plazo, no se admitirá reclamación alguna.

Segovia, 23 de Marzo de 1935.—El Alcalde, P. Guajardo.

845

ARAGONESES

Presentadas en este Ayuntamiento las cuentas municipales de ordenación, propiedades y depositaría correspondientes al ejercicio de 1934, quedan expuestas al público en esta oficina municipal durante quince días para que durante ese tiempo puedan ser examinadas y formuladas por escrito cuantas reclamaciones estimen pertinentes.

Aragoneses, 24 de Marzo de 1935.—El Alcalde, Paulino Soblechero.

NUEVA GUIA DE SEGOVIA

POR

MIGUEL PIQUERO MARTIN

GUARDIA MUNICIPAL

(muy completa y a propósito para bolsillo)

De venta en librerías a 2,50 pesetas ejemplar

IMPRENTA PROVINCIAL